

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/562/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1612204198
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2013:1612204198.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci žalobcu: Termming, a. s., Mlynské Nivy č. 61, Bratislava, zast. advokátkou JUDr. Ester Bujnovskou, Nádražná ul. č. 23, Malacky, proti žalovaným: X/ U. F., X/ N. W., E. W. M. J.. Č.. XXXX, P., o vypratanie bytu, na odvolanie žalovaných 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Malacky z 15. mája 2013 č. k. 6C/51/2012- 74, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa sa z r u š u j e a vec sa mu v r a c i a na ďalšie konanie

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil žalovaným povinnosť vypratať byt Č.. XX v bytovom dome súp. č. XXXX na M. J.. Q. P., ktorý je zapísaný na LV pre kat. úz. č. XXXX, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku bez nároku na bytovú náhradu. Žalovaným ďalej súd prvého stupňa uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania 99,50 eur a na účet jeho právnej zástupkyne trovy právneho zastúpenia 200,52 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že Mesto P. rozhodnutím o pridelení bytu zo 4. 5. 2005 pridelo predmetný 1 - izbový byt na M. J.. č. XXXX v Malackách žalovaným 1/, 2/. Mesto Malacky ako prenajímateľ uzavrel dňa 1. 5. 2005 so žalovaným 1/ ako s nájomcom nájomnú zmluvu. Predmetom, nájmu bol 1 - izbový byt č. XX na M. J.. č. XXXX v P.. Nájom bol dojednaný na dobu určitú a to do 31. 12. 2007. Nájomnú zmluvu rovnakého obsahu Mesto P. uzavrelo dňa 1. 5. 2005 aj so žalovanou 2/. Uvedené nájomné zmluvy uzavrelo Mesto P. so žalovanými v zastúpení správcom spoločnosťou Služby Malacky, a. s. na základe mandátnej zmluvy v zmysle § 566 a nasl. Obch. zák. Žalobca vznikol splynutím spoločnosti Termming, a. s. a Služby Malacky, a. s. s tým, že s účinnosťou od 1. 1. 2006 prevzal všetky záväzky a pohľadávky vyššie spomenutých spoločností. V tomto rámci žalobca prevzal i všetky práva a povinnosti vyplývajúce z vyššie spomenutej mandátnej zmluvy. Žalobca je výlučným vlastníkom bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt. Z tohto skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil záver, že žaloba je dôvodná. V konaní bolo preukázané, že nájom predmetného bytu žalovaným zanikol dňa 31. 12. 2007 a od 1. 1. 2008 ho teda užívajú bez právneho dôvodu, čím neoprávnene zasahujú do vlastníckeho práva žalobcu. Preto sa žalobca oprávnene domáhal vypratania predmetného bytu v zmysle § 126 ods. 1 Obč. zák. Keďže nájom bytu bol dojednaný na dobu určitú, žalovaným nevznikol nárok na bytovú náhradu. S poukazom na tieto závery súd prvého stupňa žalobe vyhovel a o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolanie žalovaní 1/, 2/. Odôvodnili ho v podstate tým, že nemajú inú možnosť bývania, že v byte bývajú s postihnutou dcérou a že nájomné nemohli platiť z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok nie je vecne správny.

Odvolačný súd súhlasí so záverom súdu prvého stupňa, že žalovaní predmetný byt užívajú bez právneho dôvodu, keďže doba nájmu dojednaná v nájomných zmluvách uzavretých so žalovanými uplynula už 31. 12. 2007. Žalovaní preto tým, že predmetný byt užívajú od 1. 1. 2008 bez právneho dôvodu, neoprávnene zasahujú do vlastníckeho práva Mesta P. k predmetnému bytu. V zmysle § 712a ods. 9 prvá veta Obč. zák. žalovaní nemajú právo na bytovú náhradu.

Napriek tomu však odvolací súd nemohol napadnutý rozsudok potvrdiť. Vypratanie viazané na zabezpečenie bytovej náhrady nemusí byť dané iba výslovnou právnou úpravou, ale môže vyplynúť aj zo situácie, keď žalovanému síce bytová náhrada ani priamo ani analogicky nesvedčí, ale napriek tomu žalobe o vypratanie bytu možno vyhovieť - vzhľadom na dôvody hodné zvláštneho zreteľa - výnimočne len za predpokladu priznania bytovej náhrady (§ 3 ods. 1 Obč. zák.). To znamená, že výnimočne môže byť vypratanie bytu viazané na priznanie bytovej náhrady v prípade, ak sa preukáže, vypratanie bytu bez bytovej náhrady by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Záver o výnimočnom vyhovení žalobe o vypratanie za predpokladu priznania bytovej náhrady musí byť odôvodnený tak závažnými dôvodmi na strane toho, kto má byť vyprataný (napr. jeho rodinnými a sociálnymi pomermi, dĺžkou užívania bytu a pod.), tak na strane toho, kto sa vypratania bytu domáha, resp. doložením toho, že možno spravodlivo požadovať, aby sa ochrana jeho práva takto podmienila a odložila. Súd prvého stupňa sa vecou z tohto hľadiska nezaoberal.

Z týchto dôvodov odvolací súd zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. napadnutý rozsudok a podľa ods. 2 tohto ustanovenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V ňom bude súd prvého stupňa musieť zistiť, či prostredníctvom § 3 ods. 1 Obč. zák. možno žalobcovi odoprieť právo na vypratanie predmetného bytu bez bytovej náhrady v lehote plynúcej od právoplatnosti rozsudku, teda či vypratanie bytu treba viazať na bytovú náhradu. Za tým účelom súd prvého stupňa podrobne vypočúje účastníkov konania. V prípade žalovaných bude treba zistiť ich rodinné a sociálne pomery a v prípade žalobcu bude treba zistiť, či od vlastníka bytu (Mesto P.) možno spravodlivo požadovať, aby sa ochrana jeho vlastníckeho práva k predmetnému bytu podmienila a odložila priznaním bytovej náhrady. Ak súd prvého stupňa zaujme stanovisko, že tu nie sú dôvody pre podmienenie vypratania bytu žalovanými bytovou náhradou, bude musieť zvážiť, či lehota 3 dni od právoplatnosti rozsudku nie je príliš krátkou na vypratanie predmetného bytu vzhľadom na možnosti žalovaných obstaráť si iné bývanie. Inými slovami, súd prvého stupňa môže žalovaným stanoviť aj dlhšiu lehotu na vypratanie predmetného bytu. Odvolací súd podotýka, že ak by v odvolacom konaní zaujal stanovisko ohľadom možnosti použitia § 3 ods. 1 Obč. zák. pri rozhodovaní o bytovej náhrade, porušil by zásadu dvojínštančnosti občianskeho súdneho konania, keďže by účastníkom konania znemožnil toto jeho stanovisko napadnúť opravným prostriedkom.

V novom rozhodnutí o veci súd prvého stupňa rozhodne o trovách prvostupňového i odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.